

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23424/2010

ACJC/1823/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 DECEMBRE 2012

Entre

SI A_____ SA, p.a. _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur B_____, domicilié avenue C_____ 10, Genève, intimé, comparant par Me Serge Fasel, avocat, rue du 31 Décembre 47, case postale 6120, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2012.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/395/2012 du 26 avril 2012, communiqué aux parties par plis recommandés du 8 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 25 août 2010 à B_____ pour l'appartement de 4 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 10, avenue C_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a considéré que le motif du congé donné, à savoir que le locataire n'habiterait plus dans l'appartement litigieux, n'avait pas été rendu vraisemblable par la bailleresse, en conséquence de quoi le congé devait être annulé.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 1^{er} juin 2012, SI A_____ fait appel de ce jugement dont elle demande l'annulation. Elle conclut à ce la Cour déclare valable le congé notifié à B_____ le 25 août 2010 avec effet au 31 janvier 2011, pour l'appartement de 4 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 10, avenue C_____ à Genève et au déboutement d'B_____ de toutes autres conclusions.

A l'appui de ses conclusions, SI A_____ fait valoir que les premiers juges ont considéré à tort qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable le motif du congé, dans la mesure où elle a sollicité, sans succès, l'ouverture des enquêtes et la production par le locataire d'un certain nombre de documents permettant d'établir s'il occupait ou non l'appartement litigieux. Elle ajoute que le locataire a acheté une maison en France, dans laquelle il se serait installé et qu'il a cédé l'usage de l'appartement à sa fille et à sa famille, ce qui est contraire à l'art. 6 du bail. Le Tribunal aurait donc dû déclarer le congé valable.

b. Dans son mémoire réponse B_____ conclut à l'irrecevabilité des nouvelles preuves requises par SI A_____ et à ce que l'entier des faits allégués par cette dernière dans son mémoire d'appel soit écarté de la procédure. Il invite la Cour à confirmer le jugement entrepris et à débouter la bailleresse de toutes ses conclusions sous suite de dépens.

A l'appui de ses conclusions, B_____ indique que les premiers juges ont, à juste titre, considéré que le motif du congé n'avait pas été rendu vraisemblable par la bailleresse. Il explique qu'il n'a jamais quitté les locaux pour permettre à sa fille de s'y installer et que dans tout les cas il a fait un usage des locaux conforme au contrat de bail. Il ajoute enfin, que même si la Cour devait considérer que l'usage des locaux avait été cédé à sa fille, cela ne constituerait pas un motif de congé, puisque l'art. 6 du contrat interdisant la cession est nul.

c. Les parties ont été informées le 8 août 2012 de la mise en délibération de la cause.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Le 17 mars 1976, SI A_____ et B_____ ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4 pièces, situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 10, avenue C_____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation.

b. Le bail a été conclu pour une durée de 10 mois, du 1^{er} avril 1976 au 31 janvier 1977, renouvelable par la suite tacitement d'année en année.

c. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 9'516 fr. et 1'740 fr. pour les charges.

d. L'art. 6 du contrat de bail stipulait qu'il était interdit au locataire de céder son bail ainsi que de sous-louer ou de mettre à disposition d'un tiers, même à titre gratuit, tout ou partie des locaux loués, y compris les dépendances.

e. Le 29 juin 2010, B_____ a conclu un contrat de bail portant sur la location d'un garage, sis 17, rue D_____, Genève.

f. Par courrier du 30 juin 2010, la bailleuse a indiqué au locataire avoir appris qu'il avait cédé l'usage de la chose à un tiers.

Elle le mettait en demeure de lui indiquer dans les 30 jours s'il comptait réintégrer le logement faute de quoi son bail serait résilié.

g. Par courrier du 6 juillet 2010, B_____ a expliqué ne jamais avoir quitté son domicile, ni en avoir cédé l'usage. Il indiquait simplement héberger sa fille et sa famille le temps que ceux-ci trouvent un nouveau logement.

h. Le bailleur a mis en demeure le locataire, par pli recommandé du 4 août 2010, de réintégrer l'appartement dans les 30 jours, sous menace de résiliation du bail.

i. B_____ a répondu par courrier du 10 août 2010 qu'il ne pouvait réintégrer un logement qu'il occupait déjà.

Il invoquait par ailleurs la nullité de l'art. 6 du bail, car contraire à l'art. 262 CO, de droit impératif.

j. Par avis du 25 août 2010, SI A_____ a résilié le bail de B_____ avec effet au 31 janvier 2011.

A la demande du locataire, la bailleuse a indiqué dans un courrier du 3 septembre 2010 que le congé était motivé par le fait que «Monsieur B_____ n'habite plus dans l'appartement susmentionné».

k. A l'audience de comparution personnelle des parties du 26 janvier 2012, B_____ a expliqué avoir fait en 1984 l'acquisition d'une maison à Gaillard, dans laquelle il passe ses vacances d'été et certains week-ends. Il a ajouté qu'il travaillait toujours à 100% pour la Ville de Genève. Il a admis avoir hébergé sa fille et sa famille dans l'appartement litigieux, ces derniers ayant dû quitter leur appartement, étant précisé qu'ils devaient partir s'installer en Italie en avril 2012. Il a expliqué qu'il n'avait jamais eu l'intention de quitter l'appartement et qu'il souhaiterait rester à Genève au moment de sa retraite. Enfin, il a ajouté avoir deux véhicules tous deux immatriculés à Genève.

l. Le 2 mars 2012, le conseil de la bailleresse a adressé au Tribunal un courrier, l'invitant notamment à ouvrir une instruction.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-dessous dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile.

En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC); (ACJC/881/2012 du 18.06.2012).

2. **2.1.** La décision attaquée est une décision finale de première instance.

2.2. La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. et al. 2 CPC).

2.3. La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés (art. 271 ss CO), il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; ATF 136 III 196).

2.4. En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 938 fr., soit une somme de 33'768 fr. sur une période de 3 ans, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 3. 3.1.** Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186).

3.2. En l'occurrence, le mémoire d'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

3.3. La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

Elle peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance notamment lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 CPC).

- 4.** La procédure de conciliation qui s'est déroulée fin 2010 était régie par l'ancienne Loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (aLCCBL), du 4 décembre 1977 (art. 404 al. 1 CPC).

En vertu de cette loi, lorsqu'aucune transaction n'intervient en conciliation, aucune des parties ne peut se prévaloir, dans la suite du procès, de ce qui a été déclaré à l'audience de conciliation, soit par les parties, soit par le magistrat ou les assesseurs. A cet effet, les causes sont attribuées à d'autres magistrats et assesseurs que ceux qui en ont connu en conciliation (art. 10 al. 6 aLCCBL).

L'allégué 73 de l'acte d'appel, qui se réfère à des propos qui auraient été tenus en conciliation, n'est par conséquent pas acceptable. Il pourrait imposer des sanctions à l'encontre de son auteur (art. 128 CPC).

- 5. 5.1.** Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst, comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ces offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 4P_201/2006 du 10.12.2006, consid 3; ACJC/59/2012 du 16.01.2012, consid. 6).

En présence d'un dossier incomplet, il incombe aux premiers juges d'établir d'office les faits pertinents susceptibles de donner au litige sa solution (CORBOZ, Le loyer abusif au sens de l'AMSL, in Droit de la construction, 1982 p. 29) et

d'appliquer l'art. 435 aLPC qui consacre ce principe par le recours aux mesures d'instruction nécessaires (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.1.3). L'auto-rité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (SJ 2010 I 19).

5.2. En l'occurrence, dans sa demande du 1^{er} décembre 2011, l'appelante sollicite l'audition de plusieurs témoins, dont les voisins de l'intimé, le concierge de l'immeuble ou encore une collaboratrice de la régie; elle s'est adressée au Tribunal le 2 mars 2012, sollicitant notamment l'ouverture d'une instruction et elle relève dans son écriture d'appel que le Tribunal a statué sans ordonner d'enquêtes.

Afin de respecter son droit d'être entendu, la possibilité doit être donnée à l'appelante de faire entendre des témoins dont l'audition permettra d'établir si l'intimé vivait effectivement, ou non, dans l'appartement litigieux en 2009 et 2010.

La cause sera renvoyée au Tribunal pour compléter l'état de fait (art. 318 CPC), ce qu'il devra faire d'office (art. 247 CPC).

6. 6.1. La procédure est gratuite (art. 17 al. 1 LaCC).

6.2. Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 et 52 LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} juin 2012 par la SI A_____ contre le jugement JTBL/395/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012 dans la cause C/23424/2010-4-B.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.